

**TE KOOP**  
**€ 800.000 K.K.**



**Graafstraat 39**

6305 BD Schin op Geul

# Corio Makelaars

## Professionele ondersteuning:

Bij Corio Makelaars B.V. kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van:

- Aankoop en verkoop van bestaande woningen en bedrijfsmatig o.g., zowel in Nederland als in buitenland.
- Aankoop en verkoop van nieuwbouwprojecten & beleggingsobjecten, zowel in Nederland als in buitenland.
- Taxaties onroerend goed wonen en bedrijfsmatig vastgoed zowel in Nederland als in België.
- Projectontwikkeling zowel in Nederland als in België.

## Openingstijden:

Kantooruren van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur.

Afspraken in avonden en in weekenden in overleg.

## Makelaars / Taxateurs:

De heer L.E.F. Huijts

06-10913713

- Gecertificeerd Recognised European Valuer: registernummer REV-NL/VBO/2019/8.

- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 03R678SCVM.

- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Bedrijfsmatig Onroerend goed, registernummer: BOG 07B678SCVM.

- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT927646189.

- NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, registernummer: RT927646189.

- Erkend vastgoedmakelaar BIV, erkenningsnummer: 502821 België.

Mevrouw A.M.C.H. Kleinen

06-54965298

- Gecertificeerd Register

Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 10R1406SCVM.

- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT156708171.

Mevrouw M.C.W. Mommertz

06-15522188

- Gecertificeerd Register

Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, Registernummer: 03R714SCVM.

- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT950391070.



## Inleiding

---

Dit charmante hotel is rustig en idyllisch gelegen aan een mooie wandelroute langs de Geul en midden in de groene omgeving van het typische Limburgse heuvellandschap.

Het hotel is voorzien van een lift, 20 kamers, restaurant/loungeruimte, eetzaal, keuken, privé gedeelte, een parkachtige tuin en een eigen ruime parkeerplaats voor ca. 20 auto's. Het hotel is grotendeels onderkelderd.

Het hotel is gunstig gelegen op loopafstand van treinstation Schin op Geul en op  $\pm 4$  kilometer afstand van de uitvalswegen richting Heerlen/Aken/Maastricht/Eindhoven en het gezellige centrum van Valkenburg.



# Ligging en indeling

---

## Bedrijfsgebouwe:

Het pand is grotendeels onderkelderd:

In de diverse kelderruimtes bevinden zich o.a. de opstelplaats voor wasmachine en droger, een voorraadkelder met KPN installatie, de technische installatie voor de lift, C.V. ruimte met 3 C.V. ketels, boiler en 1 kleinere boiler, een fietsenkelder en een koelcel. In de kelder bevindt zich tevens een dompelpomp voor de wasmachine.

## Begane grond:

Entree, hal voorzien van vinylvloer. De hal biedt toegang tot de kelder, receptie, winkelruimte, garderobe, toiletgroep, restaurant en privé gedeelte.

Receptie (3,60 m x 3,50 m) met aansluitend een winkelruimte/kantoor (3,50 m x 2,10 m).

De toiletgroep bestaat uit een dames- en herentoilet: geheel betegeld damestoilet voorzien van zwevend toilet en fonteintje. Geheel betegeld herentoilet met zwevend toilet, fonteintje en een extra urinoir.

Restaurant/loungeruimte (12,60 m x 8,75 m) voorzien van een vinylvloer, gaskachel in schouw en bargedeelte zonder apparatuur.

Vanuit het restaurant is er aansluitend toegang tot de eetzaal en werkkeuken.



## Ligging en indeling

---

De werkkeuken (6,90 m x 3,20 m) is voorzien van losse apparatuur (ter overname), rvs werkbladen en biedt toegang tot de kelder en via een portaal toegang tot de eetzaal. De eetzaal (11,80 m x 6,90 m) is voorzien van een mozaïek parketvloer en een dubbele deur naar het terras gelegen aan de zijkant van het pand.

### Eerste verdieping:

De eerste verdieping is bereikbaar vanuit de entreehal en via de lift.

Het tussenportaal is de schakel tussen alle verdiepingen.

Op de eerste verdieping bevinden zich 10 standaard kamers, welke eenvoudig maar netjes zijn uitgevoerd en zijn voorzien van een t.v. aansluiting. De badkamer ensuite is driekwart betegeld en voorzien van een toilet, wastafel en douche.

### Tweede verdieping:

De tweede verdieping is te bereiken via twee afzonderlijke trappenhuisen en de lift. Op de tweede verdieping bevinden zich ook 10 kamers met badkamer ensuite.



## Ligging en indeling

---

### Privé gedeelte.

Het privé gedeelte is via de gezamenlijke entreehal te bereiken en is gelegen op de begane grond.

Entree, pantry, aansluitend bevindt zich de woonkamer.

Vanuit de woonkamer (8,10 m x 3,30 m) is de kelder, een kantoor en de slaapkamer bereikbaar.

Slaapkamer (6,40 m x 4,25 m) voorzien van laminaatvloer.

Achter de kantoorruimte (5 m x 3,50) bevindt zich de wasruimte/strijkkamer (5 m x 3,70 m).

Vanuit deze ruimte is de garage bereikbaar.

De garage (5,90 m x 4,70 m) is voorzien van een stalen kantelpoort en toegang tot de tuin.

### Tuin:

Het perceel beschikt over een parkachtige verzorgde tuin met een groot gazon, prieeltje, stenen buitenberging met elektra, water en riolering en biedt zicht op het mooie Limburgse landschap.



## Ligging en indeling

---

### Installaties:

- Alle kamers zijn voorzien van een modern time lock systeem voor entree
- Pand is voorzien van een lift
- Brandalarmsysteem 2011 in entreehal
- C.V. ruimte kelder: 3x C.V. ketel Bosch, eigendom 2015, Buderus Boiler 290l. en kleine boiler: beide eigendom van 2015
- Meterkast kelder: 27 groepen, 2 aardlekschakelaars, hoofdschakelaar en watermeter
- Meterkast receptie: 5 stoppenkasten met 24 groepen, 3 van 380 AMP, 3 aardlekschakelaars, 3 groepen van 220V, dag- en nachtmeter, gasmeter en rioolpompgroep.

### Metrages:

VVO:  $\pm 1.170 \text{ m}^2$

BVO:  $\pm 1.310 \text{ m}^2$

Parkeren: parkeren is mogelijk op eigen terrein. De geheel omheinde parkeerplaats is recent opnieuw bestraat en biedt plaats aan ca. 20 auto's.



# Ligging en indeling

---

## Bijzonderheden:

- Vraagprijs is incl. inventaris, keukeninventaris is ter overname
- Bedrijfsgedeelte voorzien van houten kozijnen met enkel glas
- Restaurantgedeelte deels voorzien van glas in lood ramen in houten kozijnen
- 10 slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas, 10 slaapkamers zijn voorzien van houten kozijnen met enkel glas
- Privé gedeelte is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas
- Riool vernieuwd in 2016
- Buitenkant geverfd in 2009
- Verdiepingen zijn in 2 latere stadia verbouwd
- Pand is gelegen aan wandelroute langs de Geul
- In de algemene ruimtes zijn verlaagde plafonds aangebracht



## Ligging en indeling

---

### Bestemmingsplan:

Het object valt onder de vigueur van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Valkenburg aan de Geul 2012". Blijkens de plankaart van het vigerend plan is het gehele perceel thans bestemd voor "Horeca":

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- horeca van categorie 5 (hotels);
- wonen in een bestaande of toegestane tweede bedrijfswoning;
- aan huis gebonden beroepen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 20.4.3;
- mantelzorg, overeenkomstig het bepaalde in artikel 20.4.4;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen voorzieningen voor het ontvangen, vasthouden, infiltreren, bergen en afvoeren van hemelwater.

### Aanvaarding en oplevering:

In onderling overleg.

# Kenmerken

---

## Overdracht

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Vraagprijs       | € 800.000,- k.k. |
| Aanvaarding      | In overleg       |
| Eigendomsrechten | Geheel perceel   |

## Bouw

|              |                |
|--------------|----------------|
| Type object  | Horecapand     |
| Soort bouw   | Bestaande bouw |
| Bouwperiode  | 1979           |
| Dakbedekking | Bitumen        |
| Type dak     | Platdak        |

## Oppervlakttes en inhoud

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte           | 2.896 m <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlakte       | 1.307 m <sup>2</sup> |
| Verhuurbare vloeroppervlakte | 1.170 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                       | 3.734 m <sup>3</sup> |

## Locatie

|         |               |
|---------|---------------|
| Ligging | Vrij uitzicht |
|---------|---------------|

## Uitrusting

|                        |    |
|------------------------|----|
| Aantal parkeerplaatsen | 20 |
|------------------------|----|

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

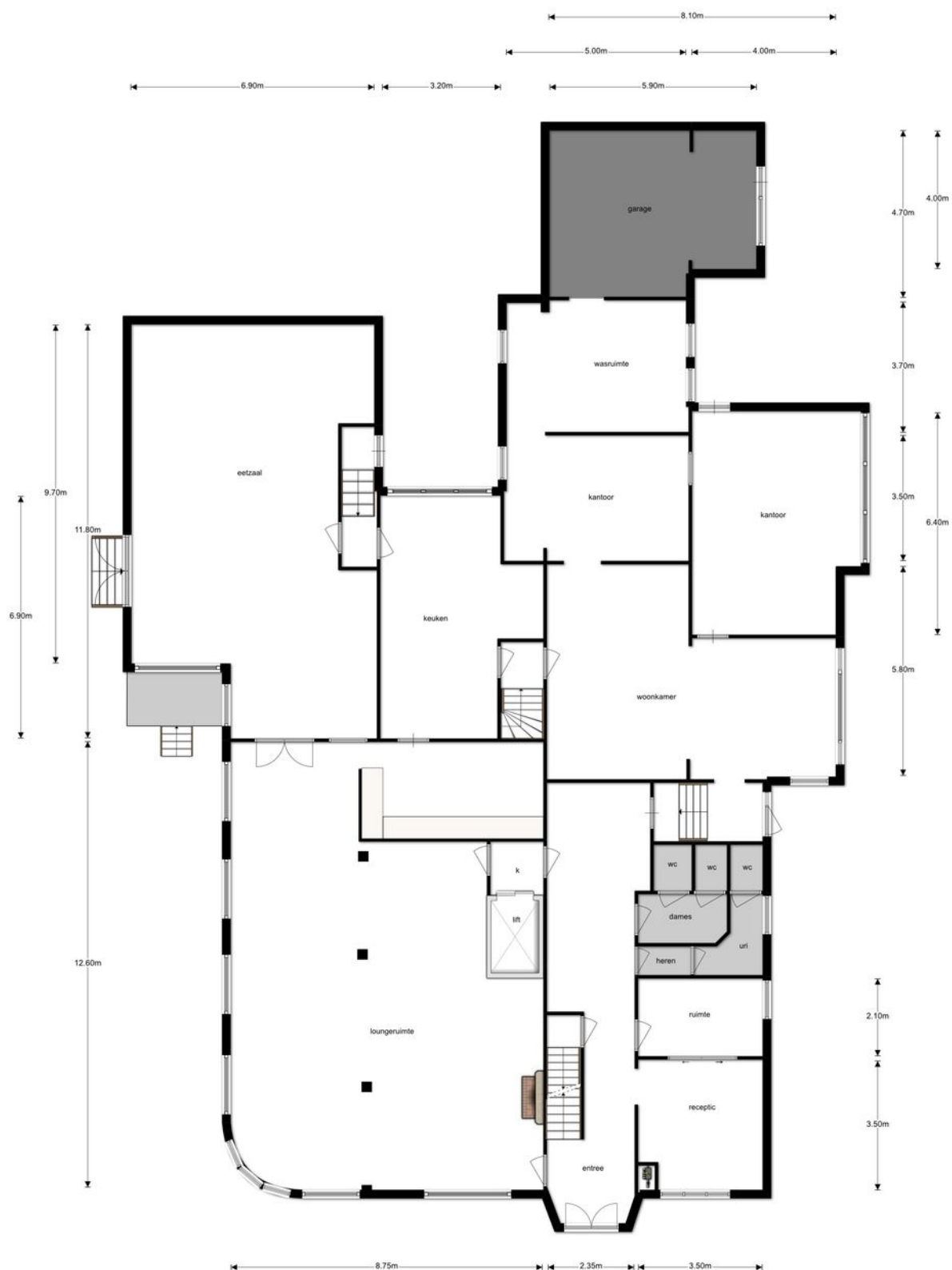
---



# Foto's

---

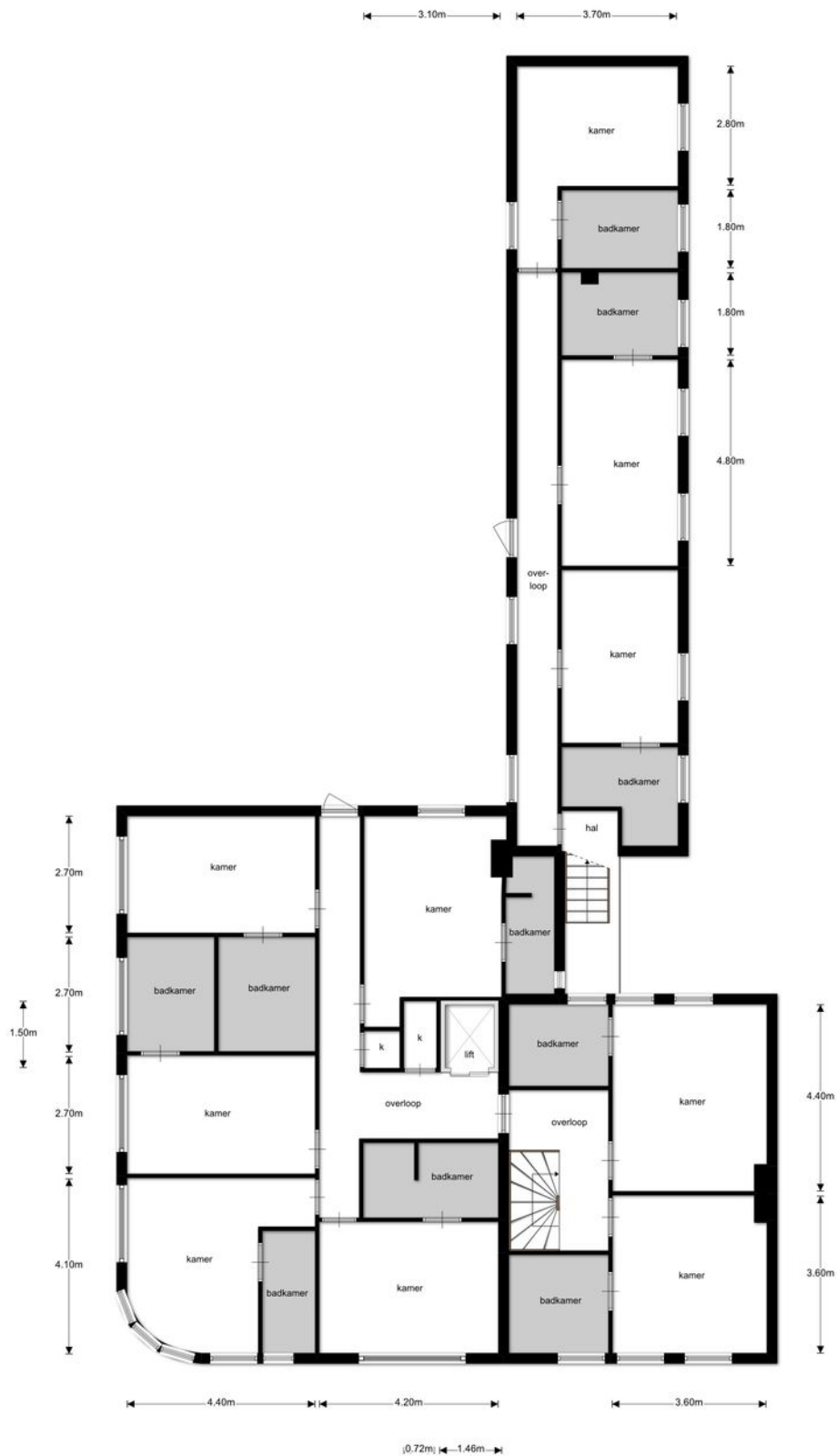




# Tekeningen

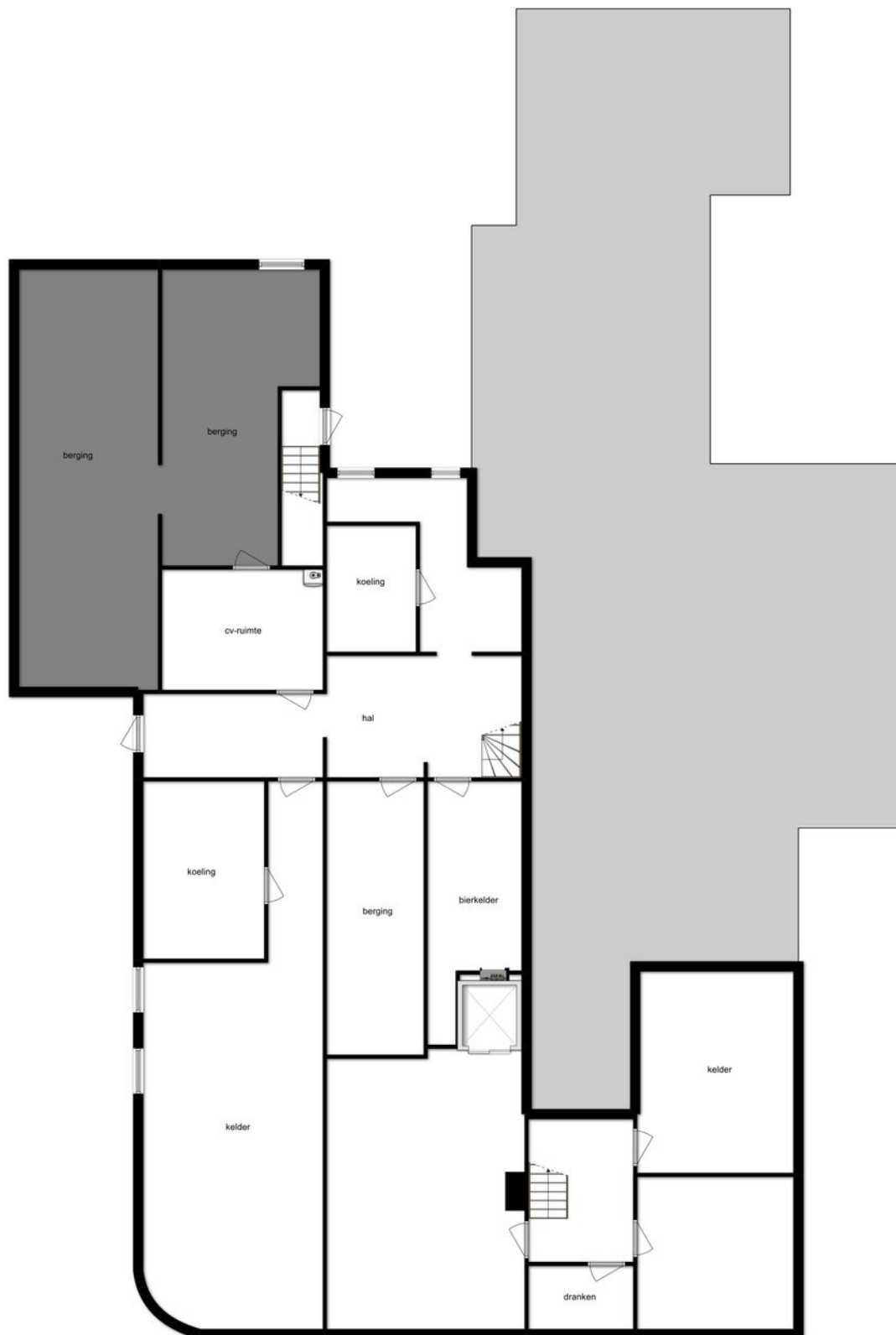


# Tekeningen

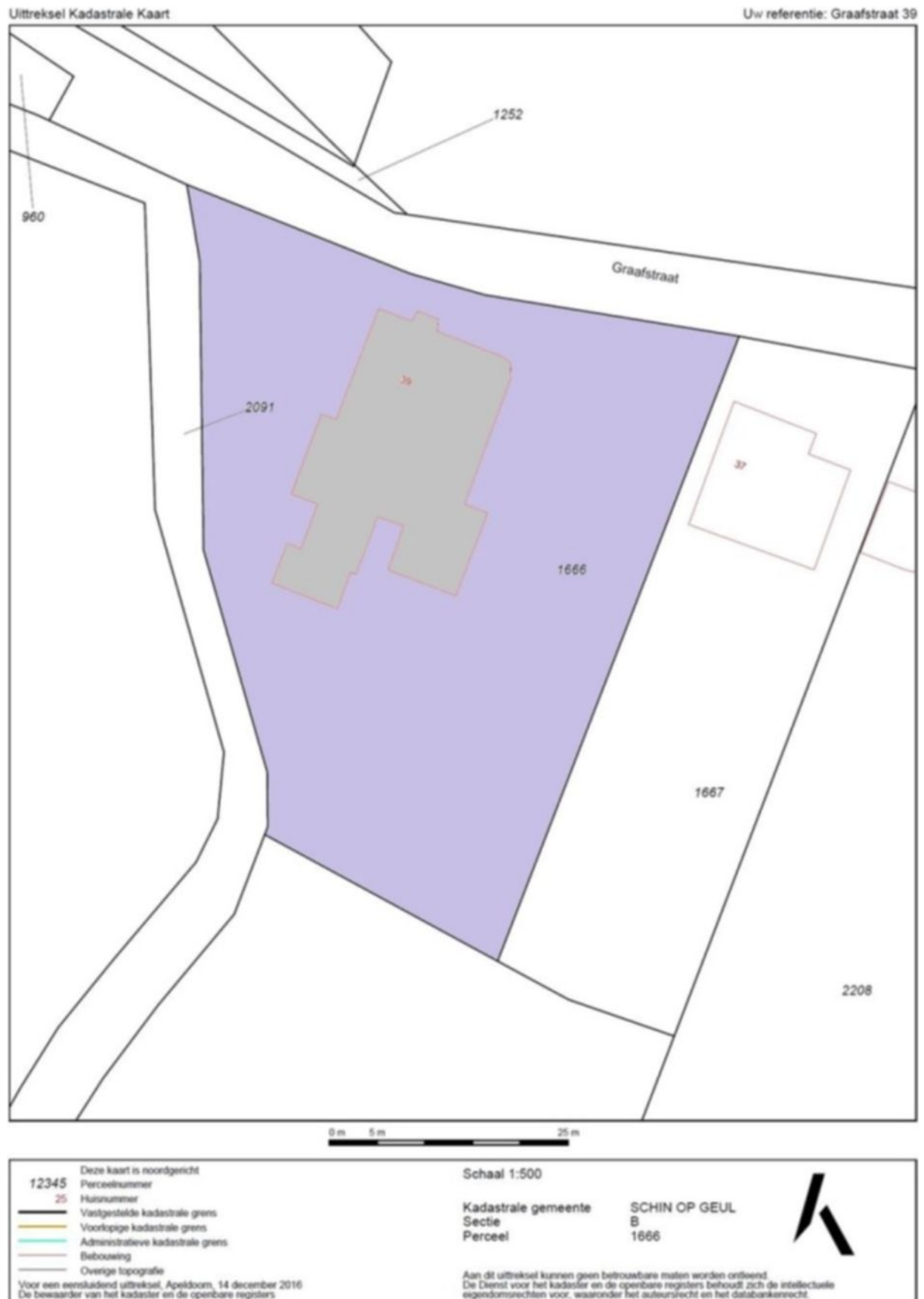


# Tekeningen

---



# Tekeningen



# Google maps

---



# Algemeen

## Aansprakelijkheid:

Corio Makelaars B.V. heeft met de meeste zorg informatie samengesteld doch kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie, noch aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Schriftelijkheidsvereiste:

Een overeenkomst tot koop dient schriftelijk vastgelegd te worden.

## Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, tenzij verkoper een projectnotaris heeft aangesteld.

## Ontbindende voorwaarden:

De termijn die gehanteerd wordt voor eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld: financieringsvoorbehoud) is in beginsel 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

## Zekerheidsstelling:

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient twee weken na het verlopen van de ontbindende voorwaarden gestort te zijn jegens de betrokken notaris. Indien er geen sprake is van ontbindende voorwaarden, zal het bedrag binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden gestort op de derdenrekening. Over de waarborgsom dan wel bankgarantie wordt door de verkoper geen rente vergoed.

## Energielabel:

De verkoper is verplicht om bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van gebouwen een energielabel ter beschikking te stellen aan de koper. Een geldig definitief energielabel dient bij het transport van het verkochte aan koper overhandigd te worden.

## Onderzoeksplicht van de koper:

De koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten van het verkochte, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

# Corio Makelaars B.V.

Sint Gerlach 19 A  
6301 JA Valkenburg  
043-3628050  
[info@coriomakelaars.nl](mailto:info@coriomakelaars.nl)